



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und
Naturschutz

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.07.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str.; Fortführung des Verfahrens im regulären Verfahren; Beschluss über die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str.; zustimmende Kenntnisnahme von den Planentwürfen; Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Anlagen:

Anlage_1
Anlage_2
Anlage_3
Anlage_4
Anlage_5
Anlage_6
Anlage_7

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat am 21.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist gemäß dem Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier, eine städtebauliche Neuordnung im Bereich zwischen dem Bahnhofplatz im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, der Ammerseestraße und dem Schulgelände der Josef-Dosch-Schule im Süden sowie der Rafael-Katz-Straße im Westen, die zu einer Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes und zur Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße beitragen soll.

Aus einem im Jahr 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH mit einem mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus nach einem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+ hervorgegangen (nachfolgend: Vorhabenträgerin).

2. Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c S. 1 i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.6 Spalte 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Im Ergebnis wurde hierbei festgestellt, dass auf Grund der Immissionssituation eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden sollte. Der Entwurf der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 22.06.2017, verweist darauf, dass es – ohne gesonderte Schutzmaßnahmen – zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte sowohl für Verkehrslärm, als auch für Anlagenlärm käme. Welche konkreten Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist im Laufe des weiteren Verfahrens festzulegen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Folglich muss die bislang gewählte Verfahrensart an die geänderten Umstände angepasst werden und das Bebauungsplanverfahren als reguläres Verfahren fortgeführt werden. In diesem Verfahren wird u.a. ein Umweltbericht zu erstellen sein.

3. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) ist seit dem 6.2.1990 rechtsverbindlich und stellt für den betroffenen Bereich derzeit eine „Fläche für Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Schule“ dar, die im Norden überlagert wird mit der Symboldarstellung „Umformerstation“ (vgl. Anlage 1). Die Nutzung der Grundschule in der Bahnhofstraße 25 wurde im Jahr 2010 aufgegeben. Die Fläche des ehemaligen Grundschulareals wird für Schulzwecke nicht mehr benötigt und kann daher zur Umsetzung der o.g. Planung herangezogen werden (vgl. Anlage 2). Zu diesem Zweck muss der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die zuvor beabsichtigte Berichtigung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (siehe Beschlussvorlage Ö/0517/XIV.WP) kann aufgrund der mit gesonderter Vorlage zu beschließenden Umstellung der Verfahrensart nicht mehr durchgeführt werden, sodass ein förmliches Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchzuführen ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 4.500 m² und soll entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen (SO)“ dargestellt werden (vgl. Anlage 3).

4. Zwischenzeitlich sind in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin Planentwürfe für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 11.07.2017) sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING mit Begründung (Stand 11.07.2017, vgl. Anlagen 4, 5 und 6) und zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11.07.2017, vgl. Anlage 7) erstellt worden. Im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen soll anstelle der zunächst vorgesehenen Bebauung mit einer GFZ von ca. 1,6 nun eine GFZ von 1,77 festgesetzt werden; die Steigerung der Bebauungsdichte ist aufgrund der höheren flächenmäßigen Anforderungen an die Barrierefreiheit des Gebäudekomplexes entstanden, was sich erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung des Vorhabens herausgestellt hat. Diese Geschossflächenzahl entspricht dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung einer im Ortszentrum gelegenen Fläche. Die vorhandene Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensivere städtebauliche Nutzung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die höhere städtebauliche Dichte nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der GFZ-Festsetzung in dieser Höhe sind nicht zu erwarten.

5. Sowohl für das Bebauungsplanverfahren als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren steht die Unterrichtung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB an. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist zudem die frühzeitige Beteiligung der Bürger im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde am 06.04.2017 bereits eine Informationsveranstaltung und anschließende Auslegung mit Gelegenheit zur Stellungnahme als frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichwohl wird den Bürgern parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans auch im regulären Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegeben. Soweit im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 06.04.2017 oder als Reaktion auf diese Veranstaltung Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen sind, werden diese als Äußerungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB gewertet und entsprechend behandelt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen Nr. 1 - 6

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0571) vom 12.07.2017.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. im regulären Bebauungsplanverfahren. Der Beschluss vom 21.03.2017 zur Aufstellung im Verfahren gem. § 13 a BauGB wird aufgehoben.
3. Für den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP), wird für den in Anlage 1 zu der Beschlussvorlage Ö 0571 dargestellten Umgriff ein Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) nach Maßgabe des Planungskonzepts vom 11.07.2017 (Vgl. Anlagen 2 und 3 zur Beschlussvorlage Ö 0571) durchgeführt.
4. Der Entwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 11.07.2017) und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING (Stand: 11.07.2017) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl für die 46. Flächennutzungsplanänderung als auch für das Bebauungsplanverfahren Nr. 182/GAUTING gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der jeweiligen Planentwürfe durchzuführen, wobei jeweils Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf noch redaktionelle Änderungen bei den Entwürfen der Planunterlagen vorzunehmen.

Gauting, 13.07.2017

Unterschrift